



Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement EJPD

egba@bj.admin.ch

Schweizerischer Pensionskassenverband
Association suisse des Institutions de prévoyance
Associazione svizzera delle Istituzioni di previdenza
Kreuzstrasse 26
8008 Zürich

Telefon 043 243 74 15/16

Telefax 043 243 74 17

E-Mail info@asip.ch

Website www.asip.ch

Zürich, 26.06.2017

Vernehmlassung: Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG)

Sehr geehrte Frau Bundesrätin
Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir nachfolgend zur Vernehmlassung zur Änderung des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) Stellung.

Wir lehnen die Vorlage zur Revision des BewG («Lex Koller») ab, da die Schweizer Pensionskassen durch Art. 8 Abs. 1 Bst. c E-BewG und Art. 4 Abs. 1 Bst. c und e E-BewG negativ betroffen sind.

Die zur Diskussion gestellten Eingriffe in den Schweizer Markt erachten wir als nicht zielführend und im Gegensatz zu den Interessen der Versicherten stehend, nimmt doch gerade der Immobilienanteil bei den Schweizer Vorsorgeeinrichtungen einen hohen Stellenwert ein. Als Eigentümer von Immobilien, somit auch von betrieblich genutzten Immobilien oder als Eigentümer von Anteilen an Immobilienfonds und börsenkotierten Immobiliengesellschaften sind diese daher von allfälligen Anpassungen stark betroffen.

Art. 8 Abs. 1 Bst. c E-BewG (Einschränkung des Bewilligungsgrundes der Personalvorsorge)

Den neuen Art. 8 Abs. 1 Bst. c E-BewG («zur Personalvorsorge der inländischen Betriebsstätte des Erwerbers»), gemäss welchem nur noch Schweizer Gesellschaften mit der Fondsleitung betraut werden können (Erläuternder Bericht, S. 8), lehnen wir ab. Durch diese vom Bundesrat zur Diskussion gestellte Anpassung würde nämlich der Bundesgerichtsentscheid 2C_684/2010 vom 24. Mai 2011 rückgängig gemacht. In dieser Entscheidung hatte das Bundesgericht festgestellt, dass Pensionskassen nicht nur selbst (direkt) Grundstücke erwerben könnten, sondern der Bewilligungsgrund der Personalvorsorge auch dann gelte, wenn eine ausländisch beherrschte Fondsleitungsgesellschaft (Person im Ausland als Fondsleitung, vgl. Erläuternder Bericht, S. 8, 15) Grundstücke für einen Fonds

kauf, der Pensionskassen als Anlegern vorbehalten ist («zur Personalvorsorge von inländischen Betriebsstätten» gemäss geltendem Art. 8 Abs. 1 Bst. c BewG). Der neue Art. 8 Abs. 1 Bst. c E-BewG bedeutet demzufolge eine sachlich nicht gerechtfertigte Beschränkung der Pensionskassen von Schweizer Betriebsstätten bezüglich ihrer Freiheit, die Vermögensanlage im Interesse ihrer versicherten Arbeitnehmer und Rentner zu organisieren.

Die geltende Ausnahmeregelung von Art. 8 Abs. 1 Bst. c BewG («zur Personalvorsorge von inländischen Betriebsstätten») zusammen mit der erhöhten Liquidität und der differenzierten Betrachtung durch ausländische Investoren, welche vermehrt internationale Risiko/Ertrags-Vergleiche durchführen, wirken sich auf die Beurteilung der Wertbeständigkeit von Anlagen unserer Pensionskassen positiv aus. Gerade ausländische Investoren sind oft bereit, in Regionen und Projekten zu investieren, die aus Risikoüberlegungen nicht im Fokus von Schweizer Investoren stehen.

Weiter lehnen wir es ab, dass neu eine «Betriebsstätte des Erwerbers» vorausgesetzt ist, d.h., dass neu als Erwerberin nicht die Schweizer Pensionskasse gilt, welche über eine Betriebsstätte in der Schweiz verfügt, deren Mitarbeiter versichert sind («zur Personalvorsorge von inländischen Betriebsstätten» gemäss geltendem Art. 8 Abs. 1 Bst. c BewG), sondern die der jeweiligen Pensionskasse angeschlossene Unternehmung («zur Personalvorsorge der inländischen Betriebsstätte des Erwerbers» gemäss Art. 8 Abs. 1 Bst. c E-BewG).

Beide Änderungen in Art. 8 Abs. 1 Bst. c E-BewG sind – nicht zuletzt auf dem Hintergrund des auch international schwierigen Marktumfeldes (Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative, Frankenstärke, Konjunkturschwäche) – kontraproduktiv und schaden nicht nur den Schweizer Pensionskassen, sondern auch deren Versicherten, Rentnerinnen und Rentnern massiv.

Art. 4 Abs. 1 Bst. c E-BewG (Immobilienfonds) und Art. 4 Abs. 1 Bst. e E-BewG (Immobilien Gesellschaften)

Auch lehnen wir die Verschärfung beim Erwerb von Anteilen an Immobilienfonds gemäss Art. 4 Abs. 1 Bst. c E-BewG ab. Art. 4 Abs. 1 Bst. c E-BewG bestimmt, dass neu der Erwerb eines Anteils an einem Immobilienfonds durch eine Person im Ausland nur dann nicht bewilligungspflichtig sein soll, wenn dessen Anteile «an einer Börse in der Schweiz kotiert sind» (vgl. Erläuternder Bericht, S. 13). Dadurch wären die nicht kotierten Immobilienfonds gezwungen, ihre Anteilscheine kotieren zu lassen. Würden ausländische Kapitalgeber gezwungen, ihre Fondsanteile an Schweizer Investoren zu verkaufen, könnte dies zu einer Wertkorrektur auf dem Immobilienmarkt führen. Durch die erhebliche Einschränkung der Handelbarkeit von Fondsanteilen und die zu erwartende Wertkorrektur auf dem Immobilienmarkt werden den Schweizer Pensionskassen als Anleger hohe Kosten verursacht, was – wie schon die Änderungen in Art. 8 Abs. 1 Bst. c E-BewG – den Interessen der Versicherten, Rentnerinnen und Rentnern ebenfalls massiv schadet.

Weiter lehnen wir die Wiederunterstellung von börsenkotierten Immobilien Gesellschaften unter die Bewilligungspflicht (mit Ausnahme des bewilligungsfreien Erwerbs von Anlegeraktien einer Immobilien-SICAV, wenn diese börsenkotiert sind) gemäss Art. 4 Abs. 1 Bst. e E-BewG ab. Wenn ausländischen Investoren der Erwerb von Aktien von Immobilien Gesellschaften verboten würde und diese dadurch gezwungen wären, ihre bestehenden Aktien auf den Markt zu werfen, müssten alle kotierten Immobilien Gesellschaften die offizielle Börse verlassen. Dadurch verlieren die Schweizer Pensionskassen die durch die Liquidität an der Börse ermöglichte rasche Ausstiegsmöglichkeit

ohne Wertverlust, mit der Folge der Gefährdung von deren Vermögen, d.h. der Altersguthaben der Versicherten und Rentnerinnen und Rentner.

Die Einschränkungen von Art. 4 Abs. 1 Bst. c und e E-BewG führen zu Verkäufen und Kursenkungen, womit massive Wertverluste für Schweizer Pensionskassen verbunden wären. Als gewichtige Anteilseigner der Schweizer Immobilienfonds und kotierten Immobiliengesellschaften müssten die Schweizer Pensionskassen eine Verschlechterung der Liquidität und Bewertungsrückgänge auf den bestehenden Titeln hinnehmen.

Angesichts der Tatsache, dass der Schweizer Markt heutzutage durch einheimische Investoren dominiert wird, unter welchen die Schweizer Pensionskassen einen grossen Anteil ausmachen, ist es völlig abwegig, anzunehmen, Investitionen der börsenkotierten Immobiliengesellschaften hätten eine preistreibende Wirkung auf Immobilien, steht doch dem Anteil der von börsenkotierten Immobiliengesellschaften gehaltenen Mietwohnungen von 0,7% des gesamten Mietwohnungsbestandes ein Anteil der von Schweizer Pensionskassen gehaltenen Mietwohnungen von 7% des gesamten Mietwohnungsbestandes gegenüber. Die bereits von Jacqueline Badran in ihrer am 27. September 2013 eingereichten, vom Ständerat abgelehnten Motion 13.3976 geäusserte Begründung, börsenkotierte Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds konkurrierten die schweizerischen direktinvestierenden Pensionskassen und trieben die Immobilienpreise in die Höhe, wodurch die Rendite der Pensionskassen und der Binnenkonsum geschmälert würden, entbehrt somit jeglicher Grundlage.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit der Stellungnahme und bitten Sie um Kenntnisnahme obiger Erwägungen. Zur Beantwortung allfälliger weiterer Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen.

ASIP

Schweizerischer Pensionskassenverband

Jean Rémy Roulet
Präsident

Hanspeter Konrad
Direktor